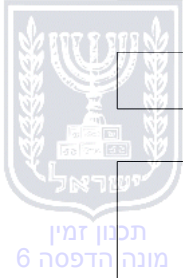


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1117373

תוספת בניה למגורים ברחוב סביון- מגרש 309, צור הדסה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הוספת זכויות למגרש 309, צור הדסה בסמכות ועדה מקומית .
הגדלת זכויות הבניה 7% במגרש 87 גוש 29883 בשטח כולל של 45.92 מ"ר.
עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א) סעיף קטן 17.
שינוי בקווי בנין על פי סעיף 62 א (א) (4).
שינוי בגובה הבנין 62 א (א) (4).
המבקש הינו אדם פרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בניה למגורים ברחוב סביון- מגרש 309, צור הדסה

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

151-1117373

מספר התכנית

0.656 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
ללא איחוד וחלוקה**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מטה יהודה

קואורדינאטה X

209750

קואורדינאטה Y

625075

1.5.2 תיאור מקום

צור הדסה, סביון 309

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור הדסה	סביון	309	

שכונה

צור הדסה- ותיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29883	מוסדר	חלק		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/03/1988		1744	3543	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/520 א בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	מי/520 א
26/08/2004		3803	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/520 יג ממשיכות לחול.	החלפה	מי/520 יג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן - שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן - שנצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 43 17/08/2022	שרון כהן - שנצר	16/08/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 43 17/08/2022	שרון כהן - שנצר	16/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ניסים זיו			צור הדסה	סביון	309			talziv94@gmail.com
	פרטי	טל זיו- יהודיוף			צור הדסה	סביון	309			talziv94@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים זיו			צור הדסה	סביון	309			talziv94@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר		שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	גלבוע	43	0509091776		s.cohenshanzer@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה למבנה המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 45.92 מ"ר זכויות בניה.

ב. הטמעת שימושים תומכי תירות על פי תכנית המתאר 151-0387068.

ג. שינוי בקו בנין.

ד. שינוי בגובה הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים	656	100
סה"כ	656	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	656.01	100
סה"כ	656.01	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>ע"פ הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. המרתף יבנה וישמש כחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא יבנה כיחידה נפרדת.</p> <p>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>3. קומת המרתף תהיה מתחת למפלס ה-0.00.</p> <p>4. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה-0.00 של הבניין.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים מרתף בקו בנין 0 (אפס) ובתני שמפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה-0.00 של הבניין. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס לכל כיוון.</p> <p>6. לאור האמור בסעיף 7 לעיל, במקרים בהם לא ניתן לאשר מרתפים בהם תקרת המרתף לא עולה על מפלס ה-0.00 של הבניין, ניתן יהיה לאשר מרתף אשר גובה תקרתו לא יעלה על 1.20 מטר מעל מפלס ה-0.00 של המבנה ובכל מקרה לא יעלה על גובה פני הקרקע במגרש הסמוך, הנמוך מביניהם.</p> <p>7. תקרת מרתף תהיה שקועה לפחות 50 ס"מ מתחת למפלס הפיתוח הסופי של המגרש ועליו תפוזר אדמה לגינון.</p> <p>8. בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 מותרת חנייה מקורה מחוץ למבנה העיקרי ועל זווה תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>גבול המגרש. החנייה תהיה לשתי מכוניות ובתנאי שחנייה מקורה זו תשתלב בקירות התומכים לאורך גבול המגרש. גובה גג החנייה נטו לא יעלה על 2.20 מטר. הועדה המקומית רשאית שלא לאשר חנייה מקורה במידה ולא תשוכנע שהפתרון האדריכלי מתאים.</p> <p>9. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגובה המירבי בין גג הרעפים לבין פני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מטר(נטו). כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו (נטו) יעלה על 1.50 מטר יכלל בחישוב השטחים לרישוי הבניה. גובה תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.50 מטר מגובה הקרקע המתוכננת הסמוכה.</p> <p>10. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.50 מטר.</p> <p>11. בגגות שטוחים- גובה הגג יהיה על פי המצוינים בטבלה מס' 5.</p> <p>12. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו מאבן, בטון או בלוקים. בבניית אבן יש לפרט בקני"מ של 1:10 מפתחים שמעל 1.50 מטר וזיזים.</p> <p>13. יותרו שימושים תיירותיים בתחום איזור המגורים בתנאים הבאים: א. ביחידת המגורים בה גר האדם העוסק בתיירות ובתחומים העוסקים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות, ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר בניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים להסדרת נושא התנועה וחניה. ב. שטחים המשמשים לשימוש תיירותי יבואו במניין סך השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מירבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של התיירות הכפרית בלבד.</p> <p>14. א. מתקנים סולאריים - דודים ימוקמו בחלל הגג ו/ או במרפסת גג שירות חיצונית במפלס</p>

4.1	מגורים
	<p>הגג. הקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים ו/ או במרפסת השירות בגג. ב. אנטנות- יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית. ג. ממ"דים- יבנו בהתאם להוראות והנחיות הג"א. ד. מתקני כביסה- לא ימצאו בחזית הבניין ויוסותרו על ידי מסתור ו/ או קירות פיתוח.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח גדרות חזית יבנו מאבן לקט ו/ או סורג ברזל בגובה 1.0 מטר מעל המדרכה או הדרך. קיר תומך או גדר בגבול תחתון של מגרש יבנו לפחות עד גובה 30 ס"מ מעל הקרקע המתוכננת במגרש. גובה גדרות צדדיות, אחוריות וגדרות וקירות בתוך המגרש, כולל חצר משק וחניה, לא יעלה על 1.60 מטר.</p>
ג	<p>קווי בנין שינוי בקו בנין צפוני ל-3.3 מטר ובהתאם למסומן בתשריט. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לבנות בקו בנין צדדי אפס בשני מגרשים מצרניים בתנאי שתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובתנאי שהפתרון הארכיטקטוני של המבנה המאוחד יניח את דעתו של מנהדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. לא יינתן היתר בניה ללא פתרון חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש או בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר. 2. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בערבויות מתאימות שיבטיחו כיסוי נזקים, העלולים להיגרם כתוצאה מהעבודות בקו בנין אפס והגובלים בשטחים ציבוריים. 3. לא תינתן תעודת גמר ואישור לאכלוס עד לביצוע שיקום של שטחים ציבוריים שנפגעו כתוצאה מעבודות הבניה. 4. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בקו 0 (אפס) עם מגרש שכן בערבויות מתאימות, כתב שיפוי ואישור השכנים, במידה ותהא סבורה שהבניה המבוקשת עלולה לגרום נזק לצד שלישי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
4	4	3.3	4	1	2	7.2 (3)	1	315.92	0 (2)	0	50 (1)	265.92	656	1	מגורים	מגורים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב' 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
*הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל- 1990.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשטח זה יותר שטח עד 30 מ"ר עבור חניה מקורה המשתלבת בקירות תומכים על גבול מגרש..
- (2) סה"כ שטחי שירות בקומת המרתף לא יעלו על 40 מ"ר ויכללו במסגרת שטחי השירות המותרים בתכנית..
- (3) 7.2 מטר עבור גג שטוח ועבור גג רעפים תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מטר מגובה הקרקע המתוכננת הסמוכה. הגובה המירבי בין גג הרעפים לבין פני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מטר נטו..

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור פתרון הביוב עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב. כל בנין חדש שיבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

6.2 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו את עבודת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקום ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

6.3 כתב שיפוי

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הועדה.

6.4

היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תכנית	הבניה תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 20 שנה מיום אישורה.